

Obligations

De l'inédite faculté d'abandon en copropriété

À la suite de la loi du 18 juin 2018 (en vigueur au 1^{er} janvier 2019), l'assemblée générale d'une association des copropriétaires pourra voter, à la majorité spéciale des quatre cinquièmes, « la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales ».

En autorisant cette décision à la majorité des quatre cinquièmes, alors que la démolition exige en principe l'unanimité, la volonté du législateur était de permettre la démolition d'immeuble en piteux état malgré l'opposition farouche d'un copropriétaire récalcitrant.

Cela étant posé, le législateur a voulu protéger le droit de propriété de ce récalcitrant, de sorte que cette même disposition prévoit également, et c'est inédit, qu'« un copropriétaire peut abandonner son lot en faveur des autres copropriétaires si la valeur de son lot est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux ». Et cet abandon se fera, le cas échéant, « contre compensation fixée de commun accord ou par le juge » (article 577-7, § 1^{er}, 2^o, h), du Code civil).

Cette nouvelle faculté d'abandon implique de très nombreuses questions. Nous nous contenterons ici des réflexions suivantes.

S'il est aisé d'abandonner un meuble (auquel cas la *res derelictae*, par définition, n'a plus de maître), il est moins aisé d'abandonner un immeuble. De ce fait, l'abandon en matière immobilière est rare, mais il n'est pas inexistant. En matière de servitude, le fonds servant peut abandonner au fonds dominant l'assiette de la servitude lorsque les frais afférents à cette servitude, en dérogation au droit commun (article 697 du Code civil), lui incombent (article 699 du Code civil). En cas de refus du fonds dominant, le juge peut le contraindre à devenir propriétaire immobilier. Un mécanisme d'abandon existe aussi en matière de mitoyenneté, pour autant que le copropriétaire démontre qu'il ne tire aucune utilité du mur mitoyen (article 656 du Code civil). Dans ce cas, le mur devient donc exclusivement privatif au voisin contraint d'accepter une nouvelle demi-portion. Dans ces deux cas, il n'y a pas de *res derelictae* immobilière : une personne devient donc propriétaire de l'immeuble abandonné, même contrainte et forcée.

Dans cette nouvelle faculté d'abandon, l'article prévoit que le lot est abandonné « en faveur des autres copropriétaires ». Il faut donc en déduire que le lot abandonné deviendra la copropriété des copropriétaires. Cette qualification peut être envisagée en ce qui concerne la partie privative du lot (l'appartement en question, par exemple), mais interroge en ce qui concerne les quotités dans les parties communes afférentes à ce lot. Celles-ci deviendront donc la propriété des copropriétaires ; il s'agira donc, à suivre cette logique (mais quelle autre ?) d'une indivision d'indivision.

En bref, cette indivision sera inédite et, heureusement pour les débats juridiques, temporaire. Qu'on détruise l'immeuble !

Vincent DEFRAITEUR ■

Assistant en droits réels à l'Université libre de Bruxelles
et l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

Brève

Vendeur non professionnel et connaissance du vice

En matière d'exonération de garantie pour les vices cachés du bien vendu, il y a lieu de distinguer le vendeur professionnel (fabricant ou spécialisé de choses pareilles à celle qu'il a vendue), du vendeur non professionnel.

L'article 1643 du Code civil permet au vendeur de s'exonérer de toute garantie en matière de vices cachés. Une telle clause exonératoire ne peut toutefois sortir d'effet lorsque le vendeur connaît le vice¹. Le vendeur dit professionnel ne pourra, lui, s'exonérer qu'en cas de vice indécélable. Il sera donc tenu compte de ce qu'il savait, mais également de ce qu'il pouvait ou devait voir².

Lorsqu'au contraire il s'agit d'une société qui n'est pas spécialisée dans la vente immobilière de sites industriels pollués, la décision qui écarte le bénéfice de la clause exonératoire au motif que la société aurait dû connaître le vice (et non qu'elle le connaissait) est cassée par la Cour de cassation³.

Sarah LARIELLE ■

Assistante à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

¹ Voy. Cass., 25 mai 1989, J.T., 1989, p. 620.

² Cass., 4 mai 1939, Pas., 1939, I, p. 223.

³ Cass., 6 septembre 2018, R.G. n° C.16.0288.F. A contrario, la doctrine indiquait que ne peut davantage invoquer une clause exonératoire ou limitative de garantie, tout vendeur « qui aurait dû connaître le vice de la chose et dont l'ignorance résulte de sa négligence » (J. DEWEZ, « Garantie d'éviction et garantie des vices cachés : dans quelle mesure le vendeur et le bailleur peuvent-ils s'exonérer de leurs obligations ? », J.T., 2011, p. 766).